

The background of the entire page is a light blue architectural plan of the Starrenburg III residential development. The plan shows a complex grid of streets, building footprints, and green spaces, rendered in a fine, white line-art style.

Starrenburg III

Stedenbouwkundige onderbouwing

datum 27 november 2019

van Egmond, *architecten*

Inhoud

Inhoud	3
Inleiding	5
Stedenbouwkundig plan	6
Scharnier tussen Starrenburg II en polder	7
Stedenbouwkundig plan	8
Water	10
Wijkgroen	11
Ontsluiting	12
Wandelen	12
Spelen	13
Afval	13
Programma	14
Hoogbouw	15
Parkeeraantallen	16
Parkeren	17
Duurzaamheid	18
Sociale programma	19
Ladder voor duurzame verstedelijking	19
Bodemdeling	19
Deelgebieden	20
Deelgebied 1 Strandwal	22
Deelgebied 2 Zuideiland	26
Deelgebied 3 Vlietoevers	30



Inleiding

Voor u ligt de toelichting op het stedenbouwkundig plan voor Starrenburg III. Deze toelichting is een antwoord op de reacties van de gemeente Voorschoten, commissie Welstand, Cultureel Erfgoed en Hoogheemraadschap Rijnland van 12 juli 2019.

De opmerkingen hebben geleid tot actie en heroverweging van de gemaakte keuzes. Het stedenbouwkundig plan is aangepaste en aangevuld waar nodig.

Dit document geeft een goed overzicht van het stedenbouwkundig plan en onze ambities



Stedenbouwkundig plan

Starrenburg III vormt de nieuwe dorpsrand van Voorschoten. De karakteristiek van de nieuwe ontwikkeling is dorps en vriendelijk van karakter. Het is duidelijk kleinschaliger en landschappelijker van opzet dan het aangrenzende Starrenburg II. De landschappelijke overgangen van wijk naar open veld en omgeving zijn zorgvuldig vormgegeven, elk passend bij hun eigen unieke landschappelijke kwaliteit.

Eerst zullen verschillende thema's zoals water, groen, programma en spelen worden toegelicht voor het gehele plan. Daarna zal er specifiek worden ingegaan op de drie verschillende deelgebieden: 1. de Strandwal, 2. het Zuidereiland, 3. Vlietoevers.



Bodem: Zandwal, Weideveengronden en Liedeerddronden

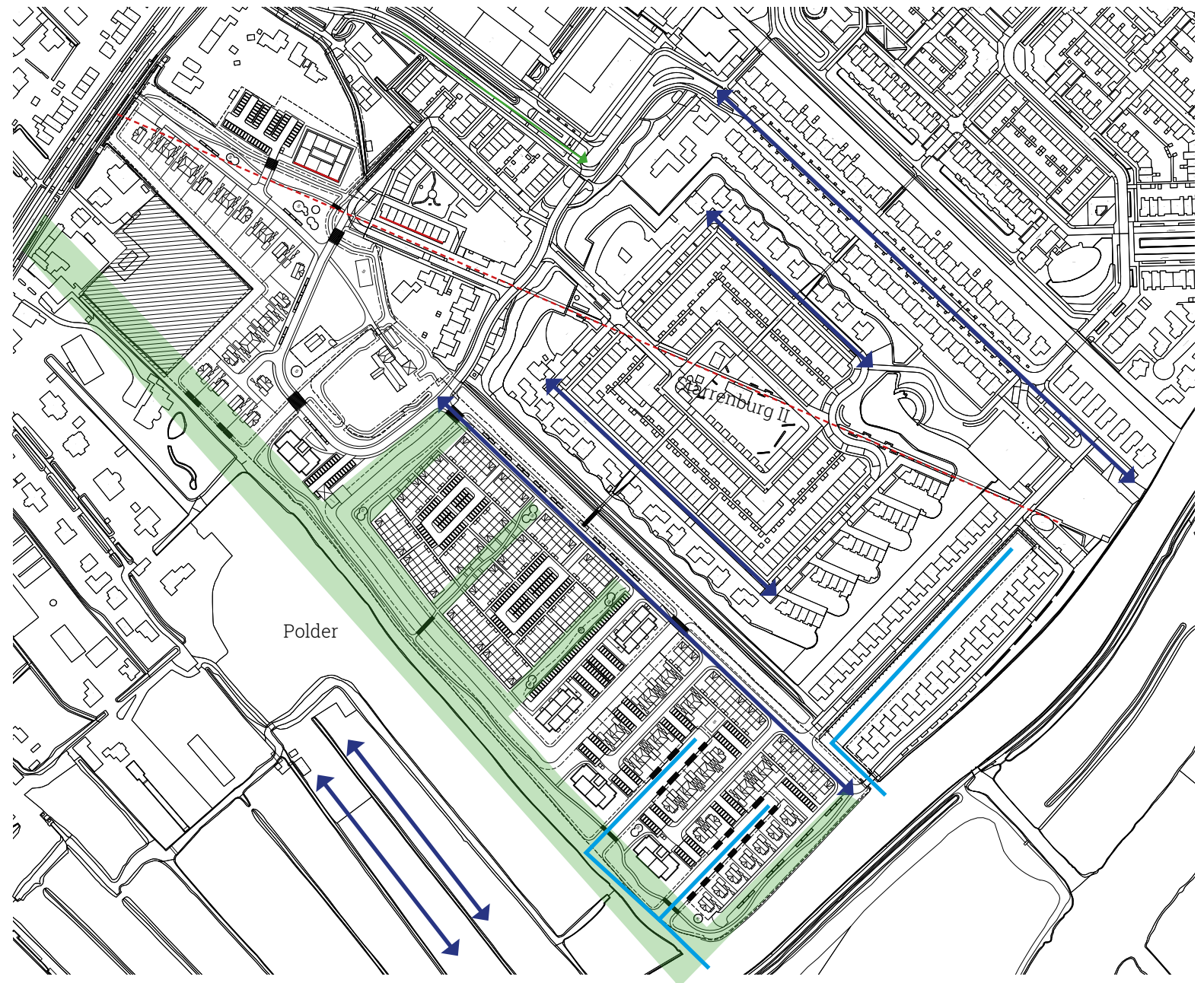


luchtfoto

Scharnier tussen Starrenburg II en polder

Starrenburg III vormt een geleidelijke overgang van de polder naar Starrenburg II en andersom. De groene zoom en de groene vingers brengen het groen de wijk in en verzachten de overgang van polderland naar woonwijk. De orthogonale opzet van het Noordereiland en de Vlietoevers (II) komt terug in de opzet van het Zuidereiland en de Vlietoevers (III). Starrenburg III is echter kleinschaliger en vriendelijker van opzet.

De wegen sluiten passend aan op het wegennet in Starrenburg II. De slingerende onstluitingsweg (Zuiderzichtlaan) in Starrenburg II loopt natuurlijk door naar Starrenburg III. (strandwal). Ook de Hofvliet (II) sluit logisch aan op het plan.



Stedenbouwkundig plan





noord



Water

Starrenburg III ligt aan de Vliet. Om de verharding in het plan te compenseren en om het mogelijk te maken om aan het water te wonen is water toegevoegd; deels Boezemwater en deels Polderwater.

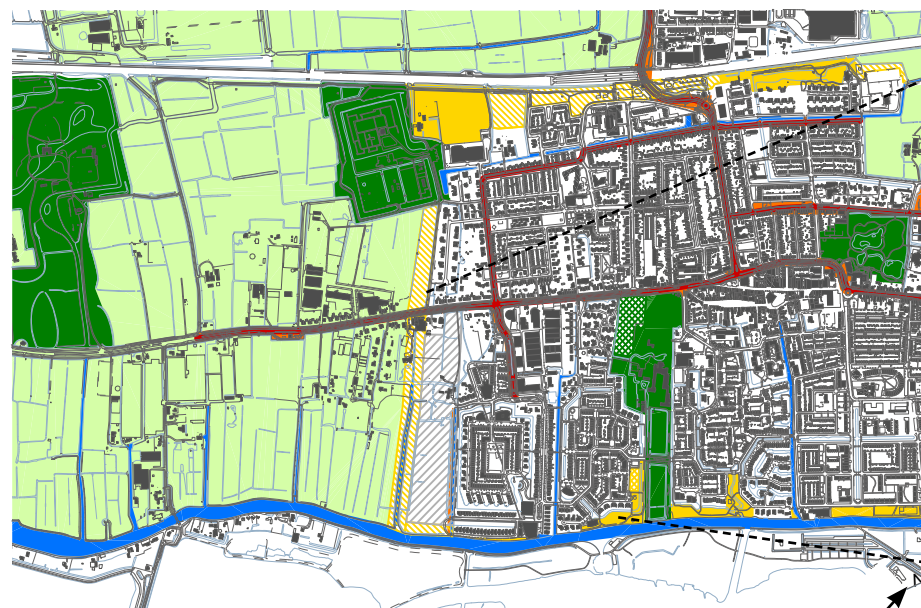
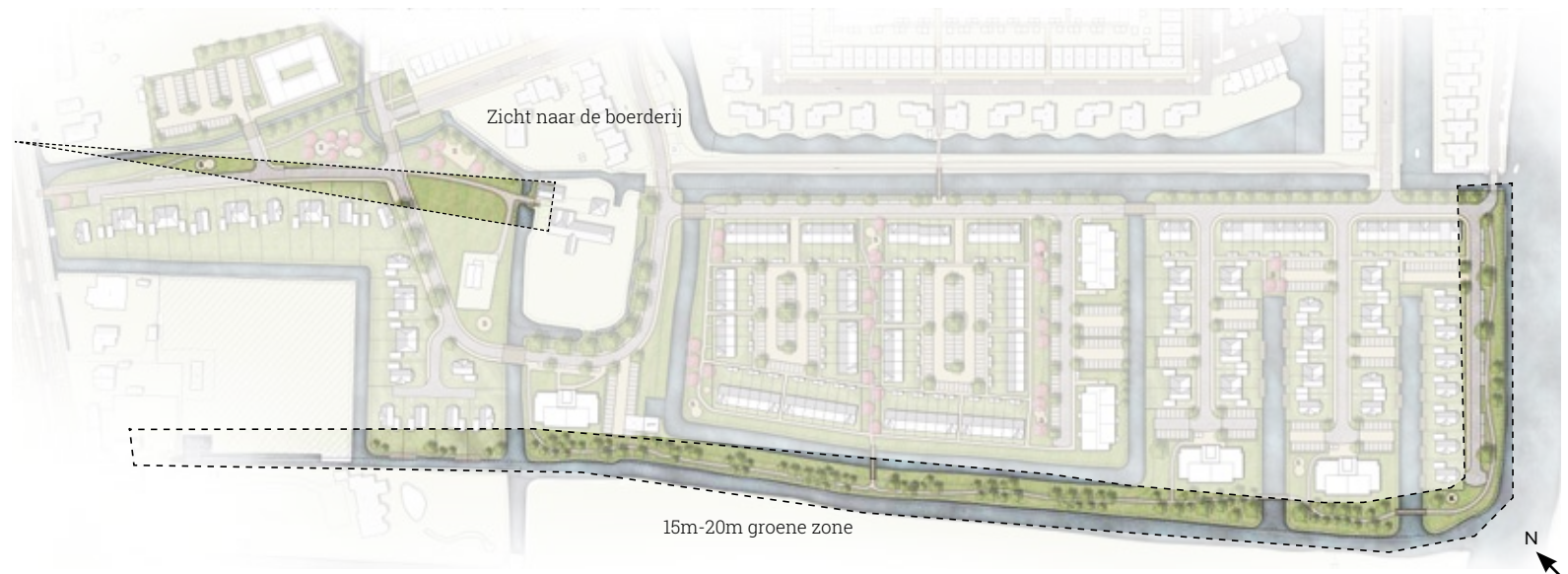
In samenwerking met Hoogheemraadschap Rijnland zal de exacte hoeveelheid toe te voegen polder- en boezemwater worden berekend. In het plan is er nog ruimte voor het verbreden van de nieuwe watergangen indien nodig voor de waterbalans. Verder zijn de toegevoegde watergangen minimaal 7 breed. In deelgebied Vlietoevers zijn de watergangen 12 m breed om varen en aanlegsteigers mogelijk te maken. In het plan worden zoveel mogelijk natuurlijke oevers toegepast. Taludse zijn conform eisen HH Rijnland.



Wijkgroen

In het plan zijn belangrijke groene zones ingetekend. Om vanaf de Veurseweg vrij zicht te hebben naar de boerderij is deze strook vrij gelaten en loopt er een wandelpad naar de boerderij op de plek van de bestaande oprijlaan. Vanaf de Vliet het plan in is een groene zone die een geleidelijke overgang geeft van de bebouwing naar de polder en de Vliet. Deze groene zoom is 15 m breed en ter hoogte van de appartementengebouwen 20 m breed. Qua beplanting lijkt deze dijk op de Rozenburgerlaan. Percentage aan openbaar groen is 25%.

Door een landschapsarchitect zal een vegetatie plan worden opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Hierbij is de LIOR een belangrijke leidraad.



Omranding Starrenburg III is onderdeel van de hoofdgroenstructuur (geel)



referentie voor de groene zoom haaks op de Vliet: Rozenburgerlaan



referentie langs de Vliet: Verzetstrijderspad

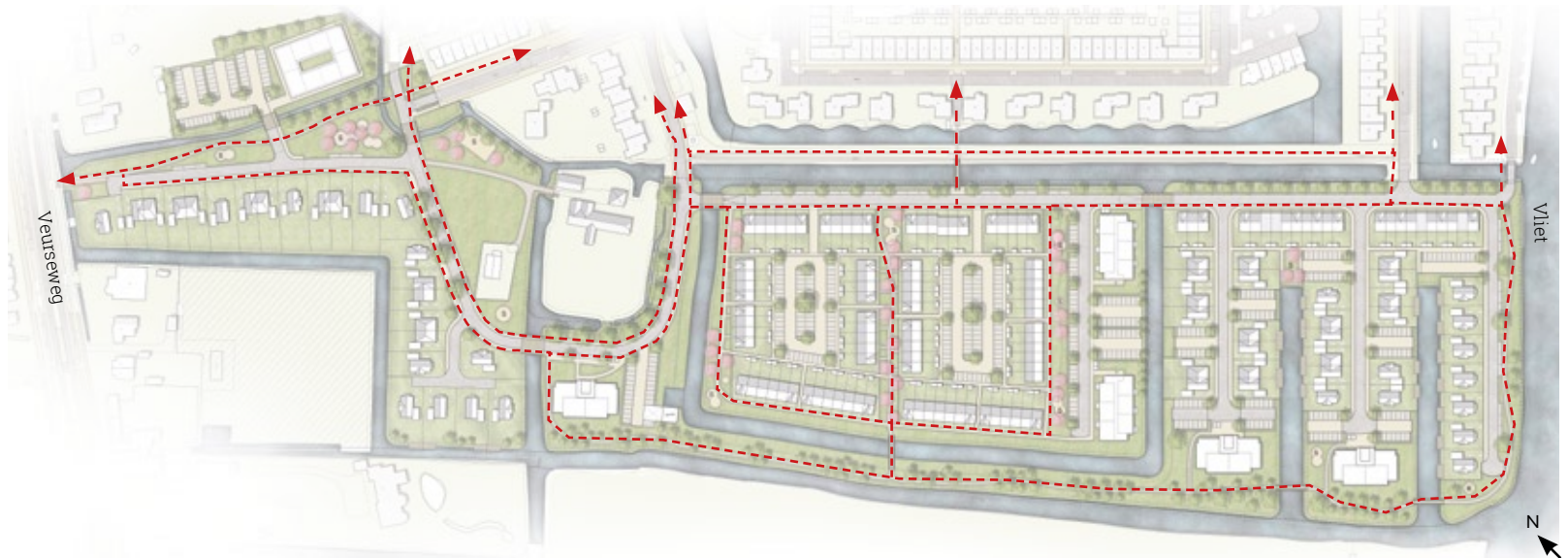
Ontsluiting

Starrenburg III is op verschillende plekken aangesloten op Starrenburg II en alleen d.m.v een fiets en wandelverbinding direct met de Veurseweg. Alle wegen zijn erftoegangswegen van 30 km/u waarbij fietsers ook de rijbaan gebruiken. Voor verdere uitwerking en materialisatie vorm de LIOR de basis.



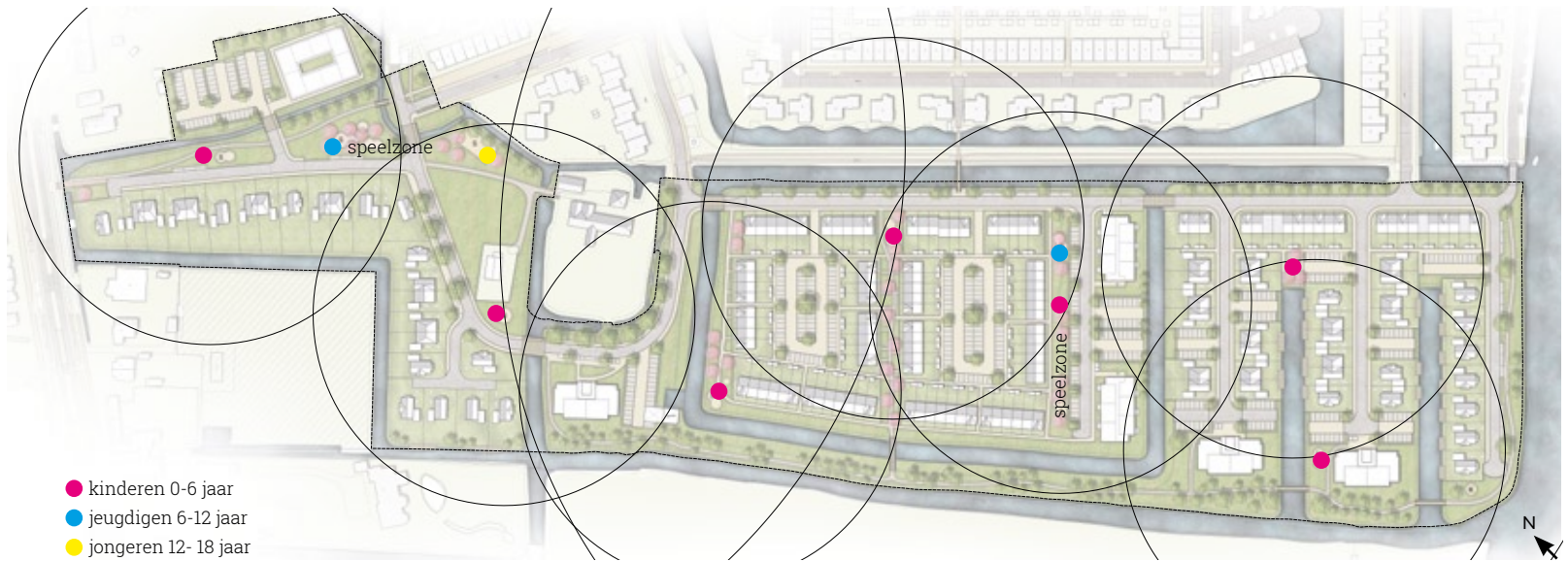
Wandelen

In het gehele plan zijn wandelpaden opgenomen en deze zijn verbonden aan de bestaande wandelroutes. Via de aansluiting met de Veurseweg is het mogelijk door te wandelen naar Kasteel Duivenvoorde.



Spelen

Verspreid over het gebied zijn verschillende speelvoorzieningen geschikt voor verschillende leeftijdsgroepen. Binnen 100m van iedere woning is een speelterrein voor kinderen in de leeftijd 0-6. Binnen 300m is een speelvoorziening voor jeugdigen en binnen 1000m een ruimte voor jongeren. 3% van de openbare ruimte wordt ingericht als speelruimte. De aantallen zijn conform de LIOR. Deze zal ook leidend zijn bij de verdere uitwerking.



Afval

Voor de appartementen wordt er ondergronds afval inzameling beoogd.



Programma

Starrenburg II is een gezamenlijk ontwikkeling van De Raad en Niersman. In het plan is een variatie van woningtypen opgenomen. Er zijn in totaal 325 woningen ingetekend. Om flexibiliteit in de toekomst mogelijk te maken en te kunnen inspelen op de markt wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met 350 woningen.

De meeste woningen zijn 2 lagen met een kap en hebben een maximale hoogte van 12m. 20% van de woningen zitten tussen de 12-20m hoog. Dit gaat om de appartementengebouwen en een aantal rijwoningen.



Totaal deelgebied I + II + III + IV: 325 woningen

aantallen De Raad

twee-onder-één-kap woning villa's	28 stuks
kade woningen 5,4 m	17 stuks
rijwoningen 5.1 m sociaal huur	23 stuks
rijwoningen 5.1 m sociaal koop	6 stuks
rijwoningen 5,4 m	6 stuks
appartementen sociaal	75 stuks
appartementen koop	64 stuks
totaal aantal woningen	263 stuks

sociale woningen

rijwoningen	12 stuks
appartementen	64 stuks
totaal	76 stuks = 29%

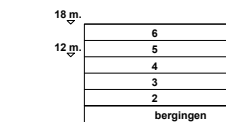
aantallen Niersman

twee-onder-één-kap woning villa's	4 stuks
appartementen sociaal	6 stuks
appartementen koop	19 stuks
totaal aantal woningen	33 stuks
totaal	62 stuks

sociale woningen

appartementen	19 stuks
totaal	19 stuks = 30.6%

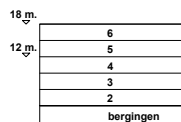
Appartementen sociaal A



Begane grond 2 stuks
Per laag 6 stuks
totaal aantal appartementen 2*(6x5) = 32 stuks
3x 20= 60

Tussen 12 - 18m 12 stuks

Appartementen sociaal B



Begane grond 2 stuks
Per laag 6 stuks
totaal aantal appartementen 2*(6x5) = 32 stuks
3x 20= 60

Tussen 12 - 18m 12 stuks

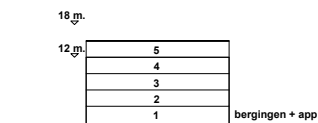
Woningen hoger dan 12 m

appartementen tussen 12 - 18m = 56 stuks
kadewoningen tussen 12-18m = 9 stuks
totaal = 65 stuks

65 stuks / 325 woningen x 100%

= 20 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

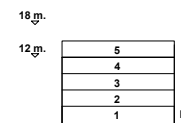
Appartementen sociaal en koop C



begane grond 4 stuks
Per laag 3 stuks
totaal aantal appartementen (4x8)+4 = 36 stuks

Tussen 12 - 18m 8 stuks

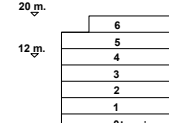
Appartementen koop D



Per laag 4 stuks
totaal aantal appartementen (4x4) = 16 stuks

Tussen 12 - 18m 4 stuks

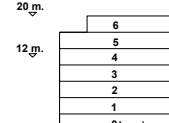
Appartementen koop E



Per laag 4 stuks
Penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2= 22 stuks

Tussen 12 - 20m 10 stuks

Appartementen koop F

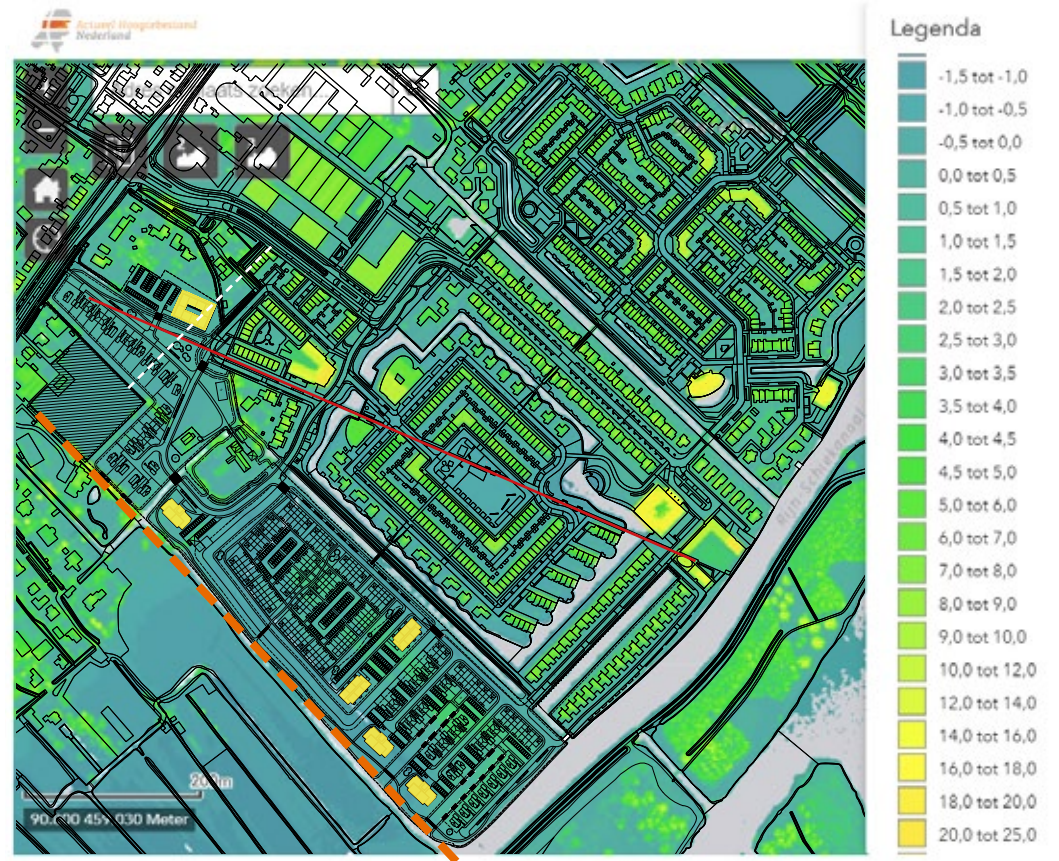


Per laag 4 stuks
Penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2 = 22 stuks

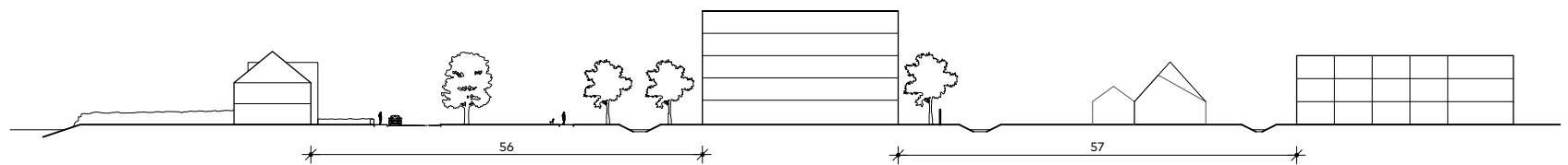
Tussen 12 - 20m 10 stuks

Hoogbouw

Starrenburg III bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen van 3 lagen en een aantal appartementengebouwen net als Starrenburg II. Zoals hiernaast te zien begint de as door Starrenburg met twee hoge accenten en eindigd deze ook met twee hoge accenten in de vorm van appartementengebouwen. Appartementengebouw D, E en F vormen met de groene zoom de nieuwe dorpsrand. Appartementengebouw A en B staan meer in de wijk en maken een duidelijke scheiding tussen het Zuidereiland en de Vlietoevers.



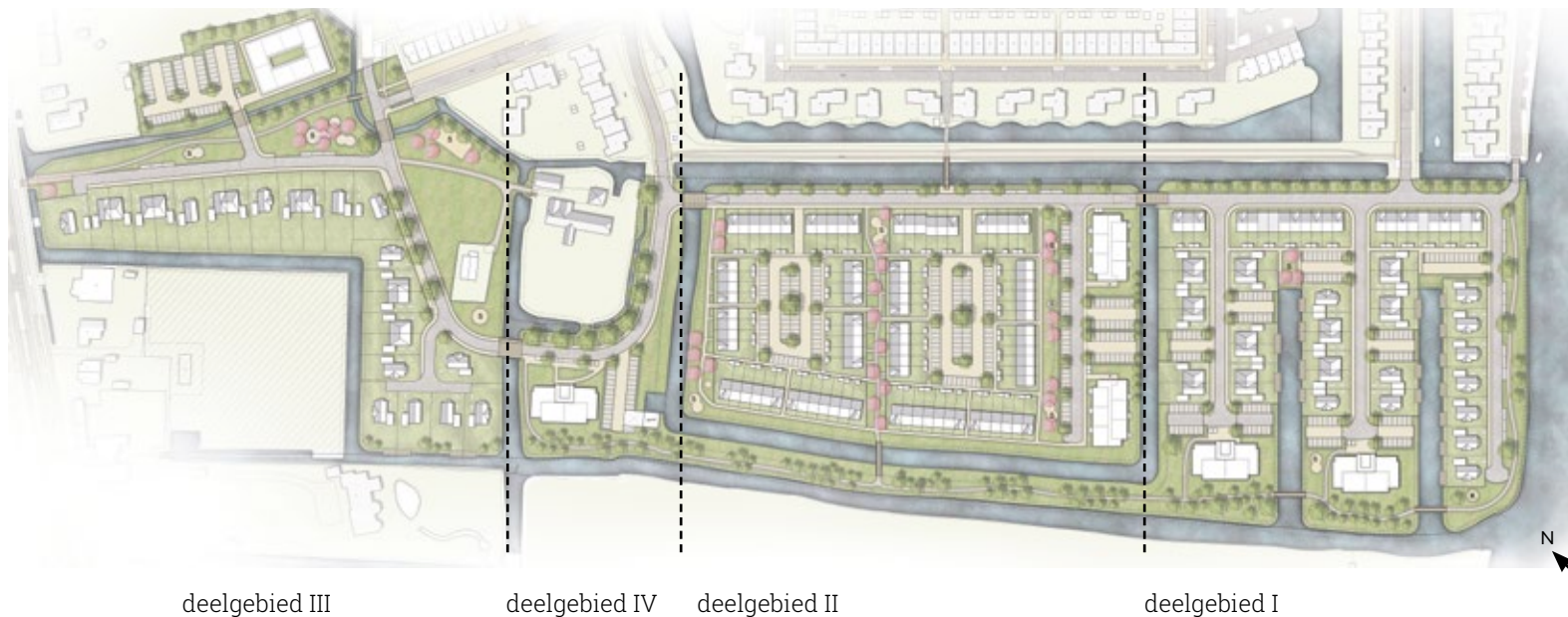
Hoogbouw langs de as



Doorsnede over appartementengebouw C

Parkeeraantallen

De parkeernormen komen overeen met de door de gemeente vastgestelde parkeernormen voor dit gebied.



Deelgebied I:

aantallen:	
twee-onder-één-kap woning	20 stuks
villa's	11 stuks
kade woningen 5.4m	23 stuks
appartementen koop	44 stuks
totaal aantal woningen	98 stuks

parkeren benodigd:	
villa	= 2.1 p-norm x 11
2-kap	= 2.0 p-norm x 20
rijwoning	= 1.8 p-norm x 23
appartement koop	= 1.8 p-norm x 40
penthouse	= 1.9 p-norm x 4
totaal benodigd:	= 184.1 parkeerplaatsen

parkeren voorzien:	
parkeren op eigenterrein = 1.3 x 31	= 40.3 stuks
parkeren op maaiveld	= 144 stuks
totaal parkeren voorzien	= 184.3 stuks

Deelgebied II:

aantallen:	
rijwoningen 5.4meter koop	75 stuks
rijwoningen 5.1meter sociaal huur	6 stuks
rijwoningen 5.1meter sociaal koop	6 stuks
appartementen sociaal A	64 stuks
totaal aantal woningen	151 stuks

parkeren benodigd:	
rijwoning	= 1.8 p-norm x 75
rijwoning sociaal huur	= 1.5 p-norm x 6
rijwoning sociaal koop	= 1.7 p-norm x 6
appartementen sociaal huur	= 1.3 p-norm x 64
totaal benodigd:	= 237.4 parkeerplaatsen

parkeren voorzien:	
parkeren op maaiveld	= 238.0 stuks
totaal parkeren voorzien	= 238.0 stuks

Deelgebied III:

aantallen:	
villa's	12 stuks
twee-onder-één-kap woning	12 stuks
appartementen koop	17 stuks
appartementen sociaal	19 stuks
totaal aantal woningen	60 stuks

parkeren benodigd:	
villa	= 2.1 p-norm x 12
2-kap	= 2.0 p-norm x 12
appartementen sociaal	= 1.4* p-norm x 19
appartement koop	= 1.8 p-norm x 17
totaal benodigd:	= 106.4 parkeerplaatsen

parkeren voorzien:	
parkeren op eigen terrein = 1.3 x 24	= 31.2 stuks
parkeren op maaiveld	= 76 stuks
totaal parkeren voorzien	= 107.2 stuks

*parkeernorm sociale huur= 1.3
parkeernorm sociale koop= 1.5

Deelgebied IV:

aantallen:	
appartementen koop	16 stuks
totaal aantal woningen	16 stuks

parkeren benodigd:	
appartementen koop	= 1.8 p-norm x 16
totaal benodigd:	= 27.2 parkeerplaatsen

parkeren voorzien:	
parkeren op maaiveld	= 28.8 stuks
totaal parkeren voorzien	= 29 stuks

Parkeren

Parkeervakken worden omgeven door groen. Dit kan door beplanting zoals een haag of door begeleiding van een bomenrij.

Op het Zuidereiland is er extra aandacht voor de inrichting en materialisering van de parkeerhoven.



dubbelgebruik parkeerplaatsen



Duurzaamheid

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad of dorp. De ambities voor Starrenburg III staan hieronder genoemd. Deze zijn onderverdeeld in 3 categorieën: Energie, Klimaatadaptief en Gezond wonen.

Energie

In dit project zal worden voorgesorteerd op de BENG norm. Zo worden de woningen voorzien van een warmtepomp waarmee gekoeld en verwarmd kan worden. Alle woningen worden ook voorzien van pv panelen om in de energie behoefte te voorzien op een duurzame manier. Verder zetten we in op het toepassen van hoge isolatiewaarde in de bouwkundige schil waardoor energievraag verminderd wordt.

Klimaatadaptief

In dit plan is er veel aandacht voor groen en waterbeleving. De toegevoegde verharding wordt gecompenseerd door het toevoegen van polder- en boezemwater.

We zetten in op natuurlijke inrichting met hagen op de scheiding van openbaar-privé.

Om het verhard oppervlakte te reduceren, worden een aantal parkeerhoven half verhard uitgevoerd.

In de woning kan het waterverbruik worden verminderd door toepassing van waterbesparende kranen, douchekoppen en toiletten.

Gezond wonen

Starrenburg III wordt een nieuwe gezonde woonwijk. De woonkwaliteit is hoog door de sterke relatie tussen wonen en het groen en/of het water. Door het systeem van wandelpaden in het gebied worden de bewoners gestimuleerd om op pad te gaan. Voor de kinderen zijn er verschillende natuurlijke speelplaatsen.

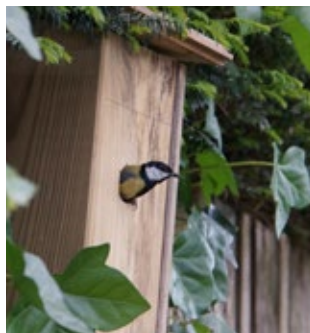
Een gezond en schoon binnenklimaat wordt gewaarborgd door geavanceerde installatie- en regelsystemen.

De warmtepomp met lage temperatuur-verwarming is per vertrek regelbaar.

Door de variatie in woningaanbod is er diversiteit in bewonerssamenstelling.

Mobiliteit kan worden bevorderd door een elektrische deelauto die onderdeel van de wijk uitmaakt.

Verder wordt er ingezet op natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hierbij valt te denken aan nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhôtels en een grote variatie aan bloeiende planten, struiken en bomen.



Sociale programma

Motivering totstandkoming van sociale programma en toelichting mbt afspraken met woningbouwvereniging

In het plan is 30% van de woningen voor de sociale sector. Deze zijn verdeeld in 15% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen.

Zowel de sociale huur- en koopwoningen bevatten appartementen en grondgebonden rijwoningen en zijn bedoeld voor de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen.

Voor de uitwerking van de sociale woningen wordt woningbouwvereniging De Sleutels benaderd.

Toelicht op de definitie 'sociaal' volgens de marktpartijen en toelichting op de betaalbaarheid op langere termijn

De bovengrens voor een sociale koopwoning ligt nu op €200.000,-, de NHG-kostengrens ligt vanaf 2020 op €310.000,-. Deze grens wordt gelijkgetrokken en opgenomen in de Omgevingswet.

De huur van een sociale huurwoning mag bij het aangaan van de huurovereenkomst niet hoger zijn dan de sociale huurgrens.

Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal €36.798 (2018).

Hoogstens 10 procent mogen ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de €36.798 en €41.056 (2018).

zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/10/10/bouwen-sociale-koopwoning-aantrekkelijker>

Ladder voor duurzame verstedelijking

Samenvatting Ladder voor duurzame verstedelijking

Starenburg III kent een grote diversiteit van woningen. Hierbij voldoet het plan aan de woningvraag van Voorschoten naar rustig stedelijk, woonwijk laagbouw volgens Holland Rijnland West.

Daarnaast draagt het plan positief bij aan de gewenste woningvoorraadtoename volgens het WBR en wordt er geen overaanbod gecreëerd.

De woningbehoefte is bepaald aan de hand van de relevante beleidsstukken zoals de Actualisatie Woonvisie 2019-2022, Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 en Woningbehoefteraming 2019.

Bij dit plan is er sprake van bestaand stedelijk gebied.

De volledige Ladder voor duurzame verstedelijking is onderdeel van het uitwerkingsplan.

Bodemdaling

Maatregelen verzakkings- en ontwateringsproblematiek

Voor de civiele uitwerking van het plan is een ingenieursbedrijf ingeschakeld om de maatregelen van de verzakkings- en ontwateringsproblematiek en de bodemdaling in zijn geheel uit te werken.

Hierbij worden de uitgangspunten van de gemeente gehandhaafd.

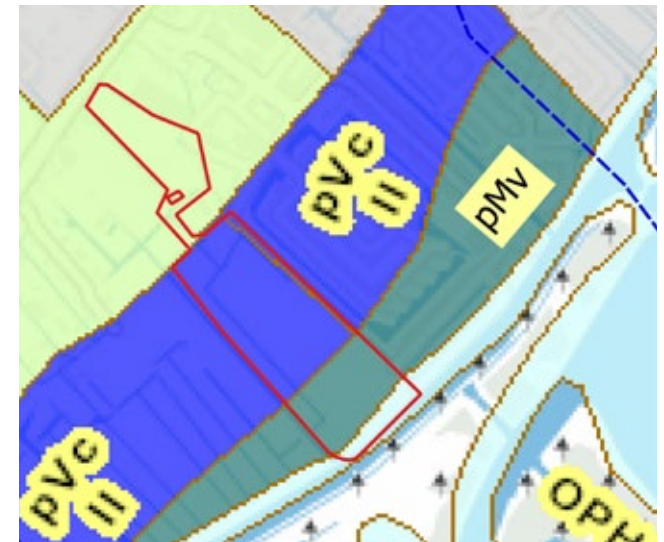
Het ontwerp zal tenminste voldoen aan de meest recente CUR publicatie A570.07 "Ontwatering in stedelijk gebied".

Deelgebieden

Starrenburg III is wat betreft ondergrond divers van opbouw. Het verschil in de deelgebieden wordt grofweg vertaald van 'hoog en droog' naar 'laag en nat'. Het betreft de hoger gelegen strandwal parallel aan de Veurseweg en de lager gelegen veengronden in het middengebied, uitlopend naar de oever van De Vliet. Zoals hiernaast te zien

In de stedenbouwkundige verkaveling worden deze drie deelgebieden met elk hun onderscheidende thematiek aangehouden. Dit vertaald zich naar de verschillende onderdelen:

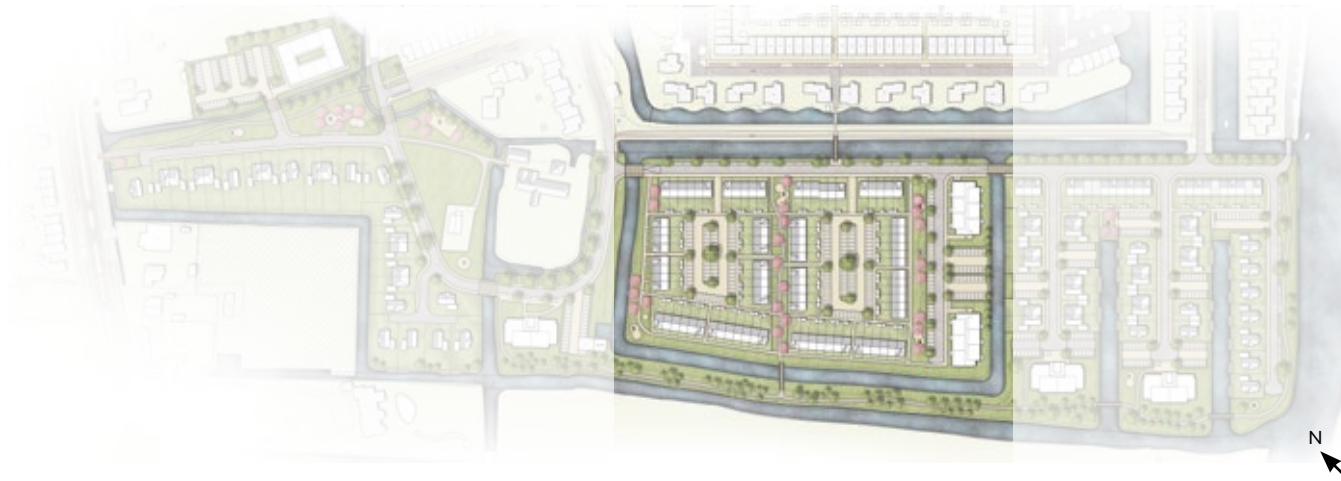
- omgang met de cultuurhistorische waarden en archeologie
- de verkaveling
- de landschappelijke context
- beleving van het groen en spelen



Driedeling door verschil in bodem: Zandwal, Weideveengronden en Liedeerdgronden.



Deelgebied 1 Strandwal



Deelgebied 2 Zuidereiland



Deelgebied 3 Vlietoevers

Deelgebied 1 Strandwal



Cultuurhistorisch

De landschappelijke ondergrond van Starrenburg bestaat uit een hoger gelegen strandwal en een lager gelegen polder. De hoger gelegen strandwal ligt evenwijdig aan de Veurseweg en strekt zich uit van de Veurseweg tot de bestaande boerderij Mariahoeve en de aansluiting met de Zuiderzichtlaan. De ondergrond bestaat uit een haakvormig' perceel dat omzoomt is door een sloot. Aan de noordzijde, net boven de sloot, bevindt zich een bijbehorend rechthoekig perceel.

Op het haakvormige' perceel van in dit deelgebied bevindt zich een monumentale boerderij met bijbehorend historisch toegangspad. Het pad legt de verbinding van Veurseweg naar de boerderij.

Het perceel rond de boerderij is begrensd door een sloot. Deze watergang maakt dat de boerderij op een eiland in het groen ligt. Dit monument is een belangrijke cultuurhistorische drager in het deelgebied. In aansluiting bij de Veurseweg wordt in de ontwikkeling van dit deelgebied een opbouw van lintbebouwing, naar een informele lossere korrel in het achterland, nagestreefd.

Context en beleving van groen en water

De ontsluiting van de Strandwal geschiedt middels een slingerende lus met twee aansluitingen vanuit de wijk Starrenburg II. De monumentale boerderij met bijbehorend pad met aansluiting op de Veurseweg blijft behouden. Het pad wordt ruimtelijk versterkt door de brede wigvormige groene zoom die zich uitstrekt vanaf de Veurseweg tot aan de boerderij. Deze zoom blijft bewust vrij van bebouwing en is met passend groen ingericht.

Het historische pad blijft de oprit van de boerderij en kent een aansluiting op de Veurseweg. De oprit wordt tevens verbreed en wordt de weg naar de nieuwe bebouwing. Vanaf de Veurseweg is het historische pad ook verbonden met de routing door het grotere gebied van de Duivenvoordecorridor.



Luchtfoto



Bestaande woning naast de boerderij



Mariahoeve Rijksmonument

Boerderij met drie topgevels en in een steen gemetseld: 1730, zomerkamer 18e eeuw, dwarshuistype, 17e eeuw. Uit de 19e eeuw daterende vrijstaande schuur aan de noordzijde van de boerderij.



Oprit vanuit de Veurseweg

In dit deelgebied is de waterkant rondom gelegen. De waterkanten ter plekke van de tuinen van de woningen zijn niet openbaar toegankelijk. De nadruk van beleving van openbaar groen ligt hier op de open groene zone in het middendeel. Het groen overheerst, vrije open ruimte in zichtlijn naar boerderij is leidend. Hierdoor zal de wijk bij entree een zeer landelijke en groene beleving geven.

De verkaveling

De slingerende ontsluitingsweg deelt dit plangebied in drieën. In de noordelijke hoek van het plangebied, gelijk aan de ontsluitingsweg, wordt een appartementengebouw geplaatst. Het gebouw telt 5 bouwlagen. De positie van dit volume heeft direct een relatie met Starrenburg II. In deze stedenbouwkundig opzet is een sterke diagonaal te onderscheiden. Het uiteinde van deze diagonaal valt samen met de positie van het appartementengebouw aan de entree van Starrenburg II. Parkeren gebeurt hier in een groen omzoomde parkeercoffer op maaiveld niveau.

Het middendeel blijft een groen en open landschap met de historische boerderij. De huidige perceelgrens van de boerderij die omgeven is door een watergang blijft behouden in de nieuwe planontwikkeling. Het zuidelijke deel bestaat uit woningen die gelegen zijn langs de slingerende woonstraat.

De grondgebonden woningen kennen een kleinschalige dorpse korrel van twee lagen en een kap. Afwisselend worden vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen geplaatst langs de glooiende woonstraat. De voorgevelrooilijnen van deze woningen zijn in een onregelmatig ritme geplaatst. Dit benadrukt de informele losse sfeer van dit deelgebied.

De woningen sluiten in typologie aan bij het naastgelegen plangebied Teunissen/vd Valk. Bij de wegenstructuur is er rekening gehouden met een mogelijke aansluiting op dit plangebied. Wanneer er tussen beide ontwikkelende

partijen overeenstemming is over de aansluiting, kan er een vrijstaande woning plaats maken voor de verbinding.

Langs de Veurseweg is een woning geplaatst die met de oriëntatie en ritme aansluiten bij de bestaande historische lintbebouwing. Bij alle grondgebonden woningen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein en in parkeerhavens langs de rijweg.

Erfscheidingsen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpogave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingsen waarbij aandacht is voor het type beplanting.

Spelen

Voor de verschillende leeftijdsgroepen worden speelgelegenheden opgenomen in de open groene zone in het midden van het plangebied.

Vegetatie

Door een landschapsarchitect zal een vegetatie plan worden opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bomen die passen bij het boeren erf en bij voorkeur bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders.



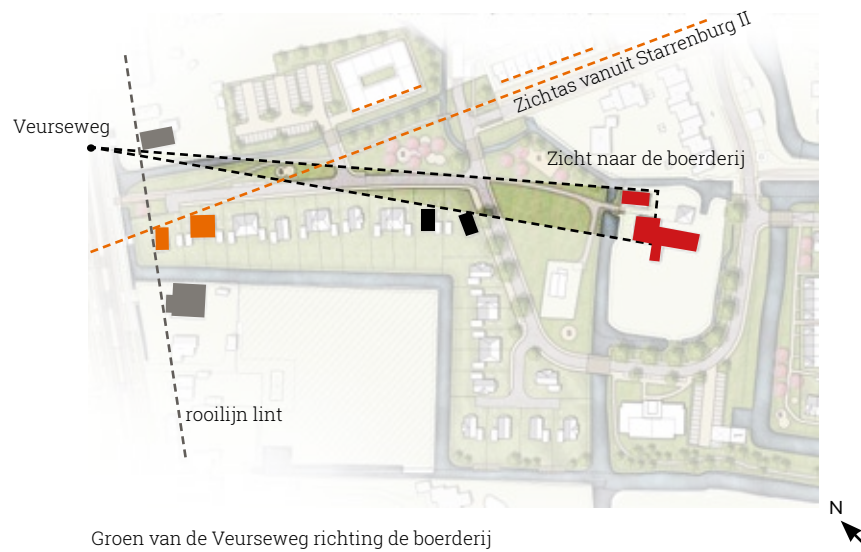
Natuurlijk spelen



Natuurlijke erfafscheidingsen



Boomgaard in het veld



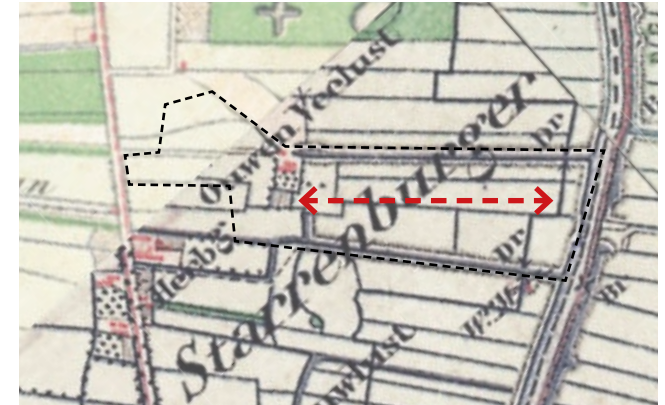
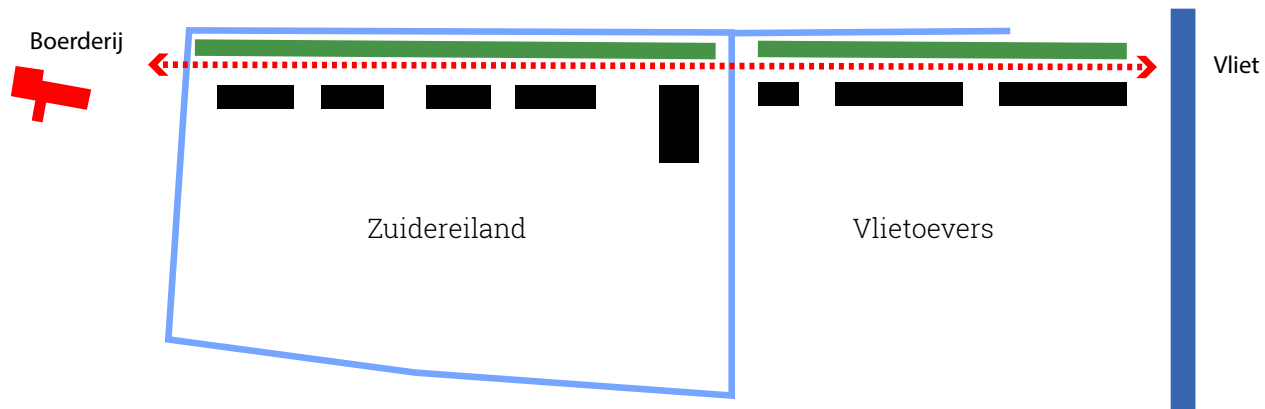
Deelgebied 2 Zuideiland



Cultuurhistorisch

Achter de strandwal zijn de lager gelegen veengronden te vinden van de deelgebieden het Zuidereiland en de Vlietoevers. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de brede omliggende watergangen en groene parkzones. In deze laag gelegen polder manifesteert dit deelgebied zich als een eiland.

Geheel in overeenkomst met de orthogonale opzet van de historische stroken van de ruilverkaveling, is hier gekozen voor een strengere stedenbouwkundige structuur.



Context en beleving van groen en water

De ontsluiting van het Zuidereiland geschiedt via deelgebied Strandwal, het deelgebied Vlietoevers of vanuit de aangrenzende dijk van Starrenburg II. Landschappelijk gezien is er een aansluiting in zuidwestelijke richting naar het open weidegebied. De dubbele watergang bestaat uit enerzijds de watergang met het polderwater en anderzijds de parallel lopende watergang met boezemwater.

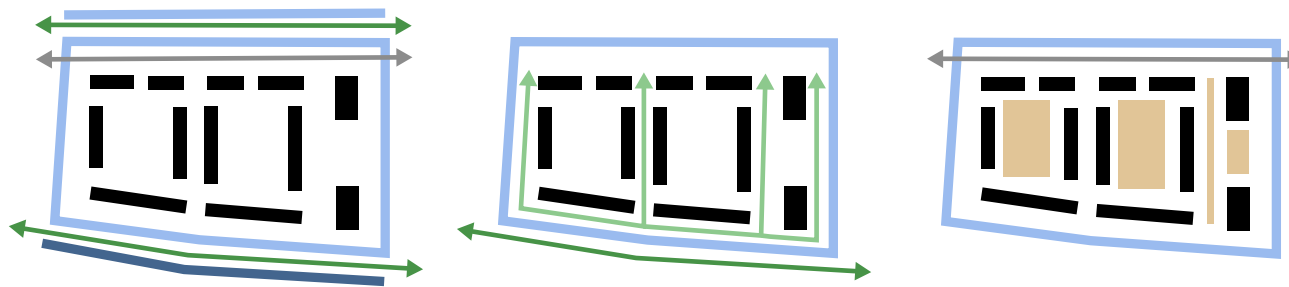
Voor het langzame verkeer is er een netwerk van voetgangerspaden aangelegd die een rondgang op het Zuidereiland voorzien en een aansluiting hebben met de omliggende gebieden in zuidwest richting en noordoost richting. Dat uit zich in trottoirs, paden met (half) verharding en bruggetjes. Fietsers maken gebruik van de erftoegangswegen.

Het landschap toont zich als groene en blauwe drager van de bebouwing. Het Zuidereiland is rondom omgeven door enkele- en dubbele watergangen met groene parkzones. Deze parkzones zijn als 'groene vingers' langs de voorzijden van de woningen gepositioneerd.

De parkzones die grenzen aan de waterkanten enerzijds en de bebouwing anderzijds, zijn voorzien van een riante afmeting om de open en natuurlijke kwaliteit te waarborgen. Deze groene zoom kent een minimale breedte van 15 meter waar het grenst aan de eengezinswoningen en minimaal 20 meter waar het grenst aan de appartementengebouwen.

Door de orthogonale opzet van de hof-verkaveling, ontstaan er vier ruime groene doorzichten naar het omliggende water en landschap.

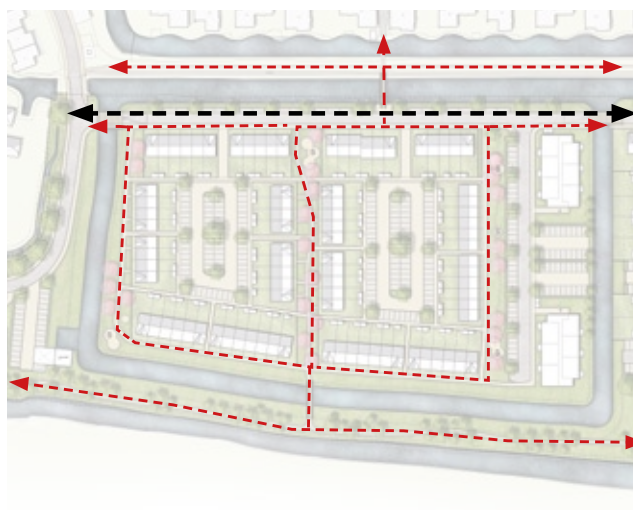
Op de overgang van Starrenburg III naar het weidegebied, tussen de twee watergangen, loopt een dijk als groene zoom. Deze groene zoom zorgt voor een geleidelijke overgang van bebouwing naar open landschap.



Haaks op de Vliet

Groene vingers

Verborgenen parkeren



Ontsluiting en wandel



Groene zoom

Spelen

De gehele waterkant, rondom het eiland, is openbaar bereikbaar en ingericht met wandelpaden, speel en verblijfsgebieden. Dit komt tot uiting in de inrichting en is gericht op verschillende leeftijden, van jong tot oud. Te denken valt aan natuurlijke speelplaatsen voor jonge kinderen met 'stepping stones' of bogen van wilgentenen. Verdeeld over het gebied zullen zitbankjes geplaatst worden. Ook is er het idee om een zogenaamde 'trim-route' te maken, een parcours van natuurlijke fitnessapparaten die bijdragen aan een gezonde leefstijl.

Vegetatie

Door een landschapsarchitect zal een vegetatie plan worden opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bloesembomen, inheemse typen bomen en vegetatie die bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders. Voor de beplanting van deze dijk wordt gerefereerd naar de houtsingel zoals op de Rozenburgherlaan in de omgeving voorkomt. Veel variatie met hakhout en bosplantsoen gecombineerd met grotere bomen.

De verkaveling

Op overgang van deelgebied strandwal naar polder is een vrijstaand appartementengebouw geplaatst. Het eiland in de polder is voorzien van grondgebonden rijwoningen en wordt afgesloten met een tweetal appartementengebouwen aan de zuid-oostzijde. De woningen kennen twee lagen plus een kap. De appartementengebouwen aan de zuidoostzijde tellen respectievelijk vijf en zes lagen. Het gebouw op het overgangsgebied telt 6 lagen waarbij de bovenste laag terugliggend is.

De verkaveling is uitgewerkt in twee gelijkvormige woonhoven met parkeren aan de binnenzijde plus een tweetal appartementengebouwen aan de zuid oostzijde.

Net als de appartementengebouwen, worden de hoven omzoomd door groen en/of water. De woningen zijn allen georiënteerd naar het openbaar gebied. Deze voorgevels tonen zich als een architectonisch gevarieerd front. Dit maakt dat de aandacht op het omliggende landschap gevestigd wordt. De groene zones werken als een zachte overgang van bebouwing naar omgeving.

De hoven worden ontsloten via het parkeerhof aan de achterzijden van de huizen. De erfscheidingen van deze hoven vormen een integraal onderdeel van de ontwerpogave. Er is aandacht voor openbaar groen en veiligheid in de vorm van straatverlichting en een veilige wandelpad, apart van het parkeren.

De voorzijden van de woningen bepalen het straatbeeld en zijn bereikbaar via openbare voetgangerspaden in de groene parkzones. De bebouwing van de hoven bestaat uit meerdere korte en middelkorte rijen, variërend van 3 tot maximaal 8 stuks woningen per rij.

De appartementengebouwen grenzend aan de Vlietoevers zijn rondom voorzien van groen, aflopend naar de waterkant.

De gebouwen hebben aan alle zijden een gevel aan een belangrijk openbaar gebied. Deze zullen alzijdig worden vormgegeven.

Parkeren geschiedt op maaiveld in parkeerhoven, omzoomd door een groene haag.



natuurlijk spelen



Houtsingel



Fruitbomen



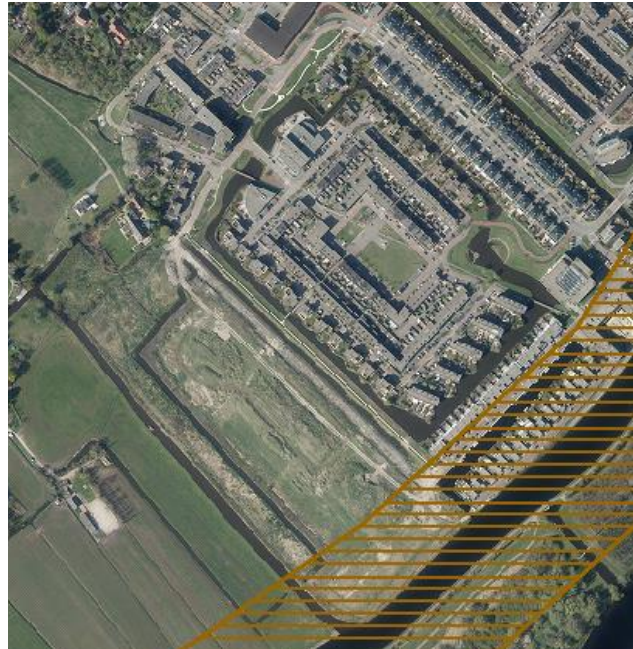
Parkeerhoven met hagen

Deelgebied 3 Vlietoevers



Cultuurhistorisch

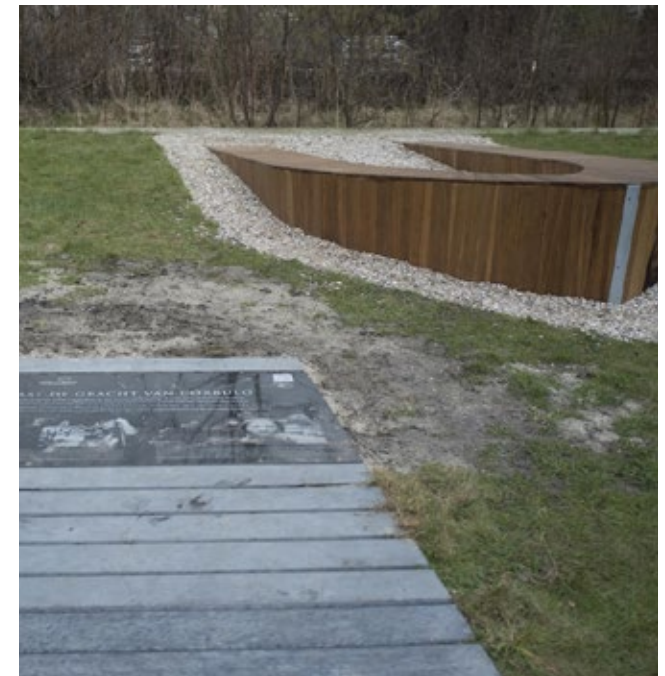
Het plangebied maakt onderdeel uit van de zone van de Limes. Langs de Vliet loopt de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk en het kanaal van Corbulo. De positie van dit kanaal is terug te vinden in de strook langs de Vliet. In het plangebied is hier een groenstrook, een weg en een rij woningen geplaatst. In deze groenstrook zal een markering komen van deze historie. Te denken valt aan een informatiebord en kunstwerk langs het wandelpad met informatie over de Romeinse geschiedenis met het kanaal van Corbulo om de geschiedenis levend te maken. Ook de groenvoorziening kan hier een versterkende rol in spelen.



Plangebied Romeinse Limes



Ruimte voor een kunstwerk en informatie over het kanaal van Corbulo



Referentie gemeente Leidschendam-Voorburg informatie en speelvoorziening over het kanaal van Corbulo

Context en beleving van groen en water

In contrast met het Zuidereiland staan de Vlietoevers in directe verbinding met de Vliet. Het boezemwater wordt de wijk ingetrokken evenwijdig aan de Vliet. Zo ontstaan er schiereilanden met woningen aan het water en op de kop appartementengebouwen.

Er zijn twee ontsluitingswegen aan de oostzijde in verbinding met Starrenburg II. Aan de noordzijde worden de Vlietoevers verbonden met het Zuidereiland.

De groene zoom langs de Vliet zorgt voor een geleidelijke overgang naar het water. De groene zoom op de koppen bij de appartementengebouwen zorgen voor een overgang naar het polderlandschap.

De groene zoom loopt langzaam over in een dijkprofiel langs het Zuidereiland. Ter plaatse van de appartementengebouwen heeft deze een minimale breedte van 20 meter tot de waterkant. Deze groene zoom voorziet in het openbaar groen. Bruggetjes (doorvaarbaar) verbinden de wandelroute over de schiereilanden, lopend over de gehele lengte van de groene zoom.

De watergangen evenwijdig aan de Vliet zijn voor een groot deel begrensd door woningen met achtertuinen direct aan het water. Deze zijn voorzien van een vlonder/aanlegsteiger in eigen tuin.

De verkaveling

De orthogonale structuur van het historische landschap van ruilverkaveling is ook hier aanleiding voor een strengere langgerekte structuur in de verkaveling. Deze langere stroken sluiten aan bij de stedenbouw langs de Vliet van Starrenburg II.

De hoofdroute kent drie haakse woonstraten, voor elk schiereiland één. De hoofdroute wordt bebouwd met rijwoningen. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen. Deze worden voorzien van een architectonisch accent. De woonstraten zijn voorzien van vrijstaande en twee onder een kap woningen.

Aan twee uiteinden van de schiereilanden staat een appartementengebouw als beëindiging. Deze gebouwen tellen zes lagen waarbij de bovenste laag deels terug ligt.

Op het schiereiland langs de vliet staan vrijstaande woningen. Deze tellen twee lagen plus een kap. De woningen aan de Vliet kennen hun achtertuin aan de watergang die parallel ligt aan de Vliet. De voorzijde van de woningen zijn gericht naar de groene zoom en de Vliet.

Alle woningen aan de 'haakse' woonstraten hebben een privé tuin aan het water, voorzien van steiger. De voorzijden zijn gericht naar de woonstraat. De voorgevels van deze woningen liggen allen in een gelijke rooilijn.

Parkeren voor de appartementen is opgelost in een grotere parkeerbox omzoomd door groen op maaiveld. Parkeren voor de vrijstaande en twee onder een kap woningen geschiedt op eigen terrein, met uitloop naar het algemene parkeerhof aan de achterzijde van de rijwoningen. Door het parkeren te clusteren in parkeerhoven blijft het groene straatbeeld en de groene zoom, zo veel mogelijk vrij van verstoring door 'blik'.

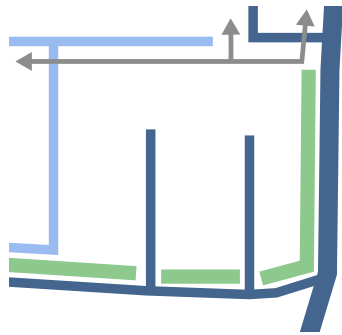
Erfscheidingsen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpogave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingsen waarbij aandacht is voor het type beplanting.

Spelen

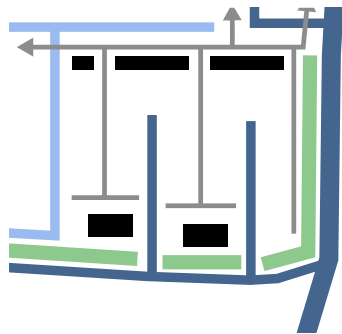
Verschillende speel- en verblijfsplekken worden in de groene zoom langs de Vliet en op de koppen bij de appartementengebouwen gesitueerd. Te denken valt aan natuurlijke speelplekken waar de kinderen door ervaringen kunnen leren. Vies worden mag! Er zal in dit waterrijke gebied extra aandacht zijn voor veilig spelen voor de allerjongsten.

Vegetatie

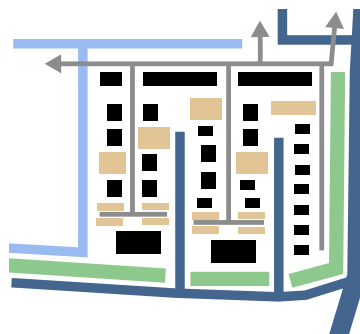
Door een landschapsarchitect zal een vegetatie plan worden opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bloesembomen, inheemse typen bomen en vegetatie die bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders. Speciale aandacht gaat uit naar de beplanting in de Limes zone, bij het voormalige Corbulo kanaal. Te denken valt aan bomen die passen bij de Romeinse tijd.



Groene zoom en watervingers



structuur



verborgen parkeren



Natuurlijk spelen



Groen langs de Vliet



Parkeerhoven met hagen



Vanuit Starrenburg II langs de Vliet richting Starrenburg III



Natuurlijke oevers